

**Ergänzungssatzung gemäß § 34 Absatz 4 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB „Bronn-Klumpertalstraße Mitte“;
Satzungsbeschluss****I. Sachverhalt**

In der Sitzung des Stadtrates Pegnitz am 18.10.2023 wurde der Entwurf der Ergänzungssatzung „Bronn-Klumpertalstraße Mitte“ in der Fassung vom 06.10.2023 gebilligt.

Entsprechend des Beschlusses wurde das Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 13.11.2023 bis 13.12.2023.

Im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden keine Einwände vorgetragen.

Im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sind nachfolgende Stellungnahmen eingegangen, zu denen jeweils Stellung genommen wird bzw. die zur Kenntnismahme vorgelegt werden:

1. Landratsamt Bayreuth (Schreiben vom 13.12.2023)*I. Baurecht*

*Aus städtebaulicher sowie bauplanungsrechtlicher Sicht bestehen gegen die geplante Aufstellung der Einbeziehungssatzung bzw. Ergänzungssatzung „Bronn-Klumpertalstraße Mitte“ und damit zukünftig weiteren Bebauung im Ortsteil Bronn grundsätzlich **keine Bedenken**.*

Auf nachfolgende Hinweise und Informationen wird verwiesen. Wir bitten um Berücksichtigung im Rahmen der weiteren Planungen.

1. Wir empfehlen innerhalb der Begründung unter Nr. 1 „Geltungsbereich“, auch auf die einschlägige Planzeichnung samt Datum und Maßstab zu verweisen.

2. Innerhalb der Begründung sollten unter Nr. 2 „Anlass, Ziel und Zweck der Änderung“ insbesondere (neben den richtigerweise dargestellten Bezug zum Flächennutzungsplan) auch weitere Angaben zur erforderlichen städtebaulichen Prägung durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs erfolgen. Eine Prägung der Außenbereichsflächen setzt voraus, dass dem angrenzenden Innenbereich im Hinblick auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche die erforderlichen Zulässigkeitsmerkmale für die Bebaubarkeit auch der Außenbereichsflächen entnommen werden können (BVerwG Beschl. v. 3. 12. 2008 – 4 BN 26/08, ZfBR 2009, 277 (278)).

3. In diesem Zusammenhang verweisen wir darauf, dass für die geplante Satzung (nach Möglichkeit) weitere, einzelnen Festsetzungen gem. § 34 Abs. 5 i. V. m. § 9 BauGB getroffen werden sollten, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten sowie die Bebauung für die neuen, einbezogenen Flächen nach Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechend zu gestalten (z. B. Baugrenzen, Höhenfestsetzungen, Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Dachform, Dachneigung etc.).

4. Die Fläche für das Leitungsrecht auf dem Grundstück 1 sollte zusätzlich mit Angaben bzgl. der Länge und Breite ergänzt werden.

5. Weiterhin sollte überprüft werden, ob die Erschließungsanlagen generell in den Bereich der geplanten Zufahrt verlegt werden können. Somit wären Flächen mit einem Leitungsrecht (für das Grundstück 1) ggf. hinfällig.

6. Die in der Zeichenerklärung enthaltene Bezeichnung für die Zufahrt (=> „öffentlicher Eigentümerweg“) sollte ggf. präzisiert/konkretisiert werden, z. B. „öffentliche Verkehrsfläche“. Wir weisen darauf hin, dass im Rahmen der Erschließung weitergehende Regelungen und Bestimmungen auftreten, u. a. Räum- und Streupflichten, Müllentsorgung, Beleuchtung, Reinigung etc.!

7. Durch die geplante Einbeziehungssatzung bzw. Entwicklungssatzung ergeben sich insbesondere auch bauplanungsrechtliche Auswirkungen auf die Flächen mit Fl.-Nr. 136 und 136/1, jeweils Gemarkung Bronn. Dem Anschein nach wird u. a. durch die vorliegende Satzung auch das Grundstück mit Fl.-Nr. 136/1 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Bronn einbezogen. Diese Fläche ist offenbar bislang baurechtlich nach § 35 BauGB zu behandeln. Nach Rechtskraft der Satzung wäre auch diese Fläche unter Vorgaben der Satzung anhand § 34 BauGB zu bewerten. Letztlich wäre auch für diesen Bereich eine neue Einbeziehungs-/Grundstückfläche z. B. „Grundstück 4“ in der Planzeichnung aufzunehmen.

8. In Anlehnung an o. g. Nr. 7 zeigt sich zudem, dass durch die Festlegung des Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung „Bronn-Klumpertalstraße Mitte“ nicht nur einzelne Flächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Bronn einbezogen werden sollen, sondern die Satzung auch zum Teil der „Klarstellung“ (Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich) dienen soll. Derzeit wurde die Satzung bauplanungsrechtlich lediglich auf § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB gestützt. Allerdings sollte bei der vorliegenden Konstellation auch die sog. „Klarstellungsfunktion“ berücksichtigt werden und deshalb die Kombinationsmöglichkeit von § 34 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB näher geprüft und verfolgt werden. Die Planunterlagen wären entsprechend anzupassen und zu ergänzen.

Stellungnahme:

Grundsätzlich ist festzustellen, dass seitens des Landratsamtes Bayreuth aus baurechtlicher Sicht zur Ergänzungssatzung „Bronn-Klumpertalstraße Mitte“ keine Bedenken bestehen.

Vorgebrachte Hinweise und Informationen wurden wie nachfolgend dargestellt nachrichtlich in die Planunterlagen übernommen:

- In der Begründung wird unter Nr. 1 auf die Planzeichnung mit Datum und Maßstab verwiesen. Die Ergänzung ist kursiv dargestellt.
- In der Begründung wird unter Nr. 2 ergänzt, dass die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung dem angrenzenden Innenbereich entnommen werden kann. Die Ergänzung ist kursiv dargestellt. Durch diese Ergänzung kann aus Sicht der Verwaltung eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden, so dass weitere Festsetzungen gemäß § 34 Absatz 5 i.V.m. § 9 BauGB entbehrlich sind.
- In der Zeichenerklärung erfolgt für den „öffentlichen Eigentümerweg“ eine Konkretisierung mit der Ergänzung als „öffentliche Verkehrsfläche“ nach § 9 Absatz 1 Nr. 11 BauGB. Die Ergänzung ist kursiv dargestellt. Wie in Nr. 5 der Begründung ausgeführt werden neben der Regelung zur Kostentragung für den öffentlichen Eigentümerweg im Erschließungsvertrag auch Vereinbarungen zum Unterhalt getroffen.
- Zu dem Hinweis unter Nr. 7 wird festgestellt, dass das Grundstück mit der Fl.Nr. 136/1, Gemarkung Bronn, bereits bebaut ist. Der Anregung unter Nr. 8 folgend wird zur Klarstellung der Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich die Kombinationsmöglichkeit von § 34 Absatz 4 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB im Deckblatt nachrichtlich ergänzt. Die Ergänzung ist kursiv dargestellt.

Neben diesen nachrichtlichen Ergänzungen wird zum Hinweis Nr. 4 mitgeteilt, dass eine Angabe von Länge und Breite für das Leitungsrecht in den Planzeichnungen nicht erforderlich ist, da diese Planzeichnungen im Maßstab M 1.000 vorliegen.

Zum Hinweis Nr. 5 kann festgestellt werden, dass das Grundstück 1 betreffende Leitungsrecht nicht verlegt werden kann, da es sich hierbei um einen bereits jetzt bestehenden Abwasserkanal handelt.

2. Landratsamt Bayreuth -Wasserrecht- (Schreiben vom 13.12.2023)

Das geplante Vorhaben befindet sich in keinem Wasserschutzgebiet oder festgesetzten bzw. vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet.

Grundsätzlich gilt:

• Die Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (NWFreiV) und die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) oder in Oberflächengewässer (TREN OG) müssen beachtet werden.

• Ist während der Baumaßnahme eine Bauwasserhaltung erforderlich, ist beim Landratsamt eine Erlaubnis nach Art. 70 BayWG zu beantragen.

• Die Anforderungen der allgemein anerkannten Regeln der Technik und der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) sind einzuhalten. Auf eine Anzeigepflicht nach § 40 AwSV für nach § 46 Abs. 2 oder Abs. 3 AwSV für prüfpflichtige Anlagen mindestens sechs Wochen vor Baubeginn wird hingewiesen. Eine Errichtung ist erst nach Ablauf von sechs Wochen nach Eingang der vollständigen Anzeigeunterlagen möglich, es sei denn, das Landratsamt hat den Baubeginn eher freigegeben. Musterformulare für eine Anzeige nach § 40 AwSV sind auf der Internetseite des Landratsamtes Bayreuth zum Download erhältlich.

Sollten im Zuge der Durchführung vorhandene Wegseitengräben oder auch nur zeitweilige wasserführende Kleingewässer vorübergehend gekreuzt werden, sind diese von Ablagerungen freizuhalten und nach Möglichkeit zu überbrücken. Sofern dies nicht möglich ist und stattdessen eine Verrohrung vorgesehen werden muss, ist diese zur Sicherstellung eines schadlosen Wasserabflusses in Abstimmung mit der Kommune als Unterhaltsverpflichtetem ausreichend groß zu dimensionieren, sohlgleich einzubringen, so kurz wie möglich zu halten und regelmäßig zu unterhalten.

Sofern Drainagen durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden, ist deren Funktion wiederherzustellen bzw. entsprechender Ersatz zu schaffen.

Generell ist das Wasserwirtschaftsamt Hof unbedingt am Verfahren zu beteiligen.

Hinsichtlich Abwasserbeseitigung gilt:

Schmutzwasser

Die wasserrechtliche Erlaubnis für die Kläranlage Bronn und den dazugehörigen Mischwasserentlastungsanlagen gilt bis 31.12.2026 eine ausreichende Leistungsfähigkeit der vorhandenen Kanalisation, der Mischwasserbehandlungsanlagen und der Kläranlage, sowie die Dichtheit der Kanalisation ist eigenverantwortlich zu gewährleisten und bei den Planungen miteinzubeziehen.

Niederschlagswasser

Hinsichtlich der zukünftigen Niederschlagswasserbeseitigung ist unter Umständen eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Generell gilt, dass für das Versickern von Niederschlagswasser oder das Einleiten in ein Gewässer,

• die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung vom 01.01.2000 für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser bzw.

• die Anforderungen der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer bzw. in das Grundwasser sowie

• die allgemein anerkannten Regeln der Technik zu beachten sind.

Können diese Voraussetzungen nicht erfüllt werden, ist für die Ableitung des Niederschlagswassers eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Bayreuth zu beantragen.

Auf den § 55 Abs. 2 WHG wird hingewiesen. Eine Einleitung von unverschmutztem Niederschlagswasser in einen Schmutz- bzw. Mischwasserkanal ist zu vermeiden.

Des Weiteren verweisen wir auf die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Hof.

Ansprechpartnerin: Frau Schmitt, Tel.: 0921-728/450, E-Mail: christel.schmitt@lra-bt.bayern.de

Stellungnahme:

Der Anregung des Landratsamtes Bayreuth folgend wurde das Wasserwirtschaftsamt Hof (siehe Nr. 7 dieser Sitzungsvorlage) am Verfahren beteiligt.

Die weiteren Hinweise insbesondere zum Versickern von Niederschlagswasser werden den Eigentümern im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung im Zuge der Bauantragsstellung mitgeteilt.

3. Landratsamt Bayreuth -Naturschutz- (Schreiben vom 13.12.2023)

Von Seiten des Naturschutzes und der Landschaftspflege **besteht Einverständnis** mit der Ergänzungssatzung.

Hinweis:

In der Begründung zur Satzung ist unter 4. die Ausgleichsfläche/ Ökokontofläche Gemarkung Buchau, Flurnr. 821, 840 der Gemarkung Bronn zugeordnet. Wir bitten um Korrektur.

Ansprechpartnerin: Frau Stahlmann, Tel.: 0921-728/425, E-Mail: silke.stahlmann@lra-bt.bayern.de

Stellungnahme:

In der Begründung wird unter Nr. 4 wird am Ende die Gemarkungsbezeichnung von Bronn auf Buchredaktionell angepasst. Die Bezeichnung Buchau ist sowohl im Lageplan als auch an andere Stelle in der Begründung bereits korrekt dargestellt. Die Anpassung ist kursiv dargestellt.

4. Landratsamt Bayreuth –Abfallrecht- (Schreiben vom 13.12.2023)

*Aus Sicht des Abfallrechts bestehen **keine Bedenken**. Es ergeht jedoch der Hinweis, dass private Straßen durch die Müllabfuhr nicht befahren werden und die Tonnen zur Entleerung direkt an die Klumpertalstraße zu stellen sind.*

Ansprechpartner: Herr Bittner, Tel.: 0921-728/401, E-Mail: christian.bittner@lra-bt.bayern.de

Stellungnahme:

Der Hinweise wird den betroffenen Eigentümern im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung im Zuge der Bauantragsstellung mitgeteilt.

5. Landratsamt Bayreuth –Sonstiges- (Schreiben vom 13.12.2023)

*Von Seiten der weiteren Fachstellen (Behindertenbeauftragter, Kreisbrandrat, FB 40 – Bodenschutzrecht, FB 45 – Immissionsschutz und FB 50 – Gesundheitswesen) wurden **keine Bedenken** gegen die Planungen vorgetragen.*

Die Kommunalaufsicht (FB 20 – Kommunales) war im Rahmen der Behördenbeteiligung zunächst nicht zu beteiligen. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass mit der Aufstellung von Bauleitplanungen verbundene kommunalrechtliche als auch haushalts- und abgabenrechtliche Aspekte durch die Kommune eigenverantwortlich zu beachten sind. Konkrete Fragestellungen hierzu wären bei Bedarf unter Darlegung der eigenen Rechtseinschätzung der Kommune direkt an die Kommunalaufsicht am Landratsamt Bayreuth (Fachbereich 20) heranzutragen.

Sobald diese Bauleitplanung Rechtskraft erlangt, bitten wir darum,

- sowohl uns als auch der Regierung von Oberfranken jeweils eine ausgefertigte Fassung der Planzeichnung und der Begründung einschl. Umweltbericht sowie einen Nachweis über die Bekanntmachung zu übersenden,*

- eine Ausfertigung der Ergänzungssatzung/Einbeziehungssatzung, möglichst in digitaler Form, dem Amt für Breitband, Digitalisierung und Vermessung Bayreuth zur Aktualisierung der „Bauleitpläne Bayern“ im Rahmen des Geoportals Bayern zuzuleiten
- uns ggf. zusätzlich einen Nachweis über die rechtliche Sicherung der Ausgleichsfläche (z.B. Notarurkunde) zu übermitteln.

Wir bitten darum, uns über den weiteren Fortgang dieser Bauleitplanung zu informieren.

Kenntnisnahme

6. Regierung von Mittelfranken –Luftamt Nordbayern- (Schreiben vom 25.10.2023)

Belange des Luftamtes Nordbayern sind durch das o.g. Vorhaben **nicht betroffen**. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.

Kenntnisnahme

7. Wasserwirtschaftsamt Hof (Schreiben vom 25.10.2023)

Das o.g. Vorhaben ist grundsätzlich von wasserwirtschaftlich untergeordneter Bedeutung.

Unsererseits bestehen daher **keine Bedenken**.

Folgende Hinweise zum Umgang mit Niederschlagswasser möchten wir dennoch geben:

Grundsätzlich sollten die versiegelten Flächen so gering wie möglich gehalten werden und Möglichkeiten zur Abflussreduzierung und Rückhaltung des Niederschlagswassers (z.B. Gründächer für Garagen oder Nutzung von Regensammelsystemen aus den Fallrohren zur Gartenbewässerung) genutzt werden. Konkret empfehlen wir der Stadt Pegnitz Regenrückhaltevorrichtungen in einer ausreichenden Größe (z.B. Zisternen mit 2-3 m³ Speichervolumen je Grundstück) im Bauleitplan festzuschreiben, um so ein geordnetes Regenmanagement zu fördern.

Ungenutztes Niederschlagswasser sollte vorrangig auf dem Grundstück versickert werden. Wir empfehlen allerdings zu prüfen, ob im beplanten Bereich sickerfähiger Untergrund vorliegt.

Wir bitten, uns über den weiteren Fortgang dieser Bauleitplanung zu informieren.

Kenntnisnahme

8. Regierung von Oberfranken –Bergamt- (Schreiben vom 25.10.2023)

Bezüglich des o.g. Vorhaben werden von der Regierung von Oberfranken -Bergamt Nordbayern- **keine Einwände** erhoben.

Die ausgewiesene Ausgleichsflächen werden von der Eisenerzverleihung „Friedrich“ überdeckt. Bei v.g. Verleihung handelt es sich um Bergwerseigentum gem §§ 149 und 151 Bundesberggesetz –BergtG- dieses gewährt dem Rechtsinhaber das nicht befristete ausschließliche Gewinnungsrecht. Wird dieses Recht eingeschränkt oder gänzlich verhindert, so erwächst möglicherweise ein Entschädigungsanspruch des Rechtsinhabers. Der derzeitige Rechtsinhaber ist die Fa. Preussag Immobilien GmbH, vertreten durch die Bergbau Goslar GmbH, Herrn Dr.-Ing. Willeke, Bergtal 18, 38640 Goslar.

Kenntnisnahme

9. Veolia Umweltservice Süd GmbH & Co. KG. (Schreiben vom 25.05.2023)

Wir bitten im Zuge der Umsetzung o.g. Bebauungsplanes um Einhaltung der DGUV 214-033 - "Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen" unter Berücksichtigung der einschlägigen Vorgaben bzgl. Breiten, Durchfahrtshöhen, Tragfähigkeit, Wendeanlagen, Kurvenradien etc. von Straßen zum sicheren Betrieb von Abfallsammelfahrzeugen.

Stellungnahme:

Wie unter Nr. 4 der Sitzungsvorlage dargestellt wird den Eigentümern im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung mitgeteilt, dass die Tonnen zur Entleerung direkt an die Klumpertalstraße zu stellen sind. Die Einhaltung DGUV 214-033 für den öffentlichen Eigentümerweg ist deshalb nicht erforderlich.

10. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (Schreiben vom 27.10.2023)

Die Planungsgrundlage entspricht, soweit ersichtlich, dem aktuellen Katasterstand. Die Flurstücksgrenzen der betroffenen Flurstücke sind bereits ausreichend vermessen.

Bei der Erschließung der Baugrundstücke/Gebäude sollten - ggf. in Absprache mit Netzbetreibern - bereits Leerrohre (Speedpipes) eingebracht werden, um die Gebäude mit zukunftsfähiger Breitbandtechnik FTTB/FTTH versorgen zu können.

Seitens des Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bayreuth bestehen keine weiteren Anregungen. Ich möchte Sie bitten, uns nach Abschluss des Verfahrens einen rechtskräftigen Bebauungsplan - sehr gerne auch digital - zukommen zu lassen. Wir bitten um rechtzeitige Information, falls von Seiten der Stadt Pegnitz Vermessungsarbeiten betreffend eventueller Zerlegungen / Grenzermittlungen vorgesehen sind.

Kenntnisnahme

11. Bayernwerk Netz GmbH (Schreiben vom 10.11.2023)

*Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen **keine grundsätzlichen Einwendungen**, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.*

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.

Kabel

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Kabelplanungen

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel und eventuell Kabelverteiler erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt werden. Nach

§ 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter:

www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html

Anlagen

Bestandsplan

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

Stellungnahme:

Die Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH wird den betroffenen Eigentümern im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung zur Kenntnis und Beachtung im Zuge der Bauantragsstellung mitgeteilt.

12. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (Schreiben vom 13.11.2023)

Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Derzeit sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt. Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) ist jedoch jederzeit zu rechnen.

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 unterliegen.

Art. 8 (1) BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 (2) BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden.

Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder

Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Stellungnahme:

Die Stellungnahme des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege wird den betroffenen Eigentümern im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung zur Kenntnis und Beachtung im Zuge der Bauantragsstellung mitgeteilt.

13. Bayerische Bauernverband (Schreiben vom 15.11.2023)

Der Boden ist die wichtigste Produktionsgrundlage für die Landwirtschaft zur Gewinnung von hochwertigen Nahrungsmitteln. Daneben erfüllt er zahlreiche weitere Funktionen wie insbesondere die Regulierung des Naturhaushalts. Er ist Lebensraum für Tiere und Pflanzen und bietet mehrere Schutzwirkungen wie Wasserrückhalt und Wasserspeicherung, Erhalt der Biodiversität oder Kohlenstoffspeicherung und ist nicht zuletzt Lebens- und Erholungsraum für den Menschen. Diese Aspekte zeigen, dass sich der Landverbrauch und die Versiegelung der Flächen auf ein Minimum beschränken müssen.

Durch die Nähe der Bauplätze zu landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit Staub, Lärm und Immissionen zu rechnen. Ebenso ist in der Erntezeit mit diesen Beeinträchtigungen außerhalb der normalen Arbeitszeiten zu rechnen. Es ist in die Baugenehmigungen aufzunehmen, dass diese Beeinträchtigungen zu dulden sind.

Eine Einfriedung der einbezogenen Grundstücke darf keine negativen Aspekte der Schattenwirkung als auch des Nährstoffentzugs auf angrenzende landwirtschaftlich genutzte Grundstücke abwerfen. Dies hätte Beeinträchtigungen des Wachstums der angebauten Kulturen zur Folge und muss deshalb ausgeschlossen werden. Weiterhin ist darauf zu achten, dass die Bepflanzung die gesetzliche Abstandsfläche zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen einhält. Anliegende Grundstücke dürfen nicht durch überragende Äste oder ähnliches beeinträchtigt werden. Die regelmäßige Pflege und das Zurückschneiden des Überhangs sollten als Auflage in die Planung aufgenommen werden.

Stellungnahme:

Die Stellungnahme des Bayerischen Bauernverbands wird den betroffenen Eigentümern im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung sowie dem Landratsamt Bayreuth als Baugenehmigungsbehörde zur Kenntnis bzw. Beachtung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens übersandt.

14. Deutsche Bahn AG (Schreiben 22.11.2023)

Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass sich Ihr geplantes Bau-/Planungsvorhaben in einem Umkreis von mehr als 200 Metern von aktiven Bahnbetriebsanlagen der Deutschen Bahn AG befindet.

*Grundsätzlich gehen wir aufgrund der gegebenen Entfernung davon aus, dass **ihr Vorhaben keinen Einfluss auf den Bahnbetrieb** haben wird. Vorsorglich weisen wir jedoch auf Ihre Sorgfaltspflicht als Vorhabensträger hin. Ihre geplanten Maßnahmen dürfen keine negativen Auswirkungen auf Bahnanlagen haben. Auswirkungen auf Bahndurchlässe sowie Sichtbehinderungen der Triebfahrzeugführer durch Blendungen, Reflexionen oder Staubeentwicklungen sind zu vermeiden. Außerdem ist zu beachten, dass Bahnübergänge durch erhöhtes Verkehrsaufkommen und den Einsatz schwer beladener Baufahrzeuge nicht beeinträchtigt werden dürfen.*

Darüber hinaus bitten wir um Beachtung folgender Hinweise

- *Zukünftige Aus- und Umbaumaßnahmen im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.*
- *Durch den Eisenbahnbetrieb und der Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.*
- *Die Herausgabe von Verkehrsdaten in Bezug auf Lärm (zur Berechnung von Schallemissionen, -immissionen, Erstellung schalltechnischer Untersuchungen und Planung von Schallschutzmaßnahmen) erfolgt zentral durch Deutsche Bahn AG, Umwelt, Projekte Lärmschutz, Caroline-Michaelis-Straße 5 - 11, 10115 Berlin.*
- *Eine Betroffenheit von betriebsnotwendigen Kabeln und Leitungen im Umkreis von mehr als 200 Metern zu unseren DB Liegenschaften ist uns nicht bekannt. Ein sicherer Ausschluss kann unsererseits allerdings nicht erfolgen. Falls im Baubereich unbekannte Kabel aufgefunden werden, ist die DB AG, DB Immobilien, unverzüglich zu informieren.*
- *Wird aufgrund des Vorhabens eine Kreuzung der vorhandenen Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen o.ä. erforderlich, so sind hierfür entsprechende Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge zu stellen. Die notwendigen Informationen zur Antragsstellung finden Sie online unter:
<http://www.deutschebahn.com/Leitungskreuzungen> und <http://www.deutschebahn.com/Gestattungen>*
- *Aus den eingereichten Unterlagen gehen keine Hinweise auf bestehende Vereinbarungen zu Gunsten der DB AG und der mit dieser nach § 15 AktG verbundenen Unternehmen (Dienstbarkeiten, schuldrechtliche Vereinbarungen etc.) hervor. Besteht ein entsprechender Sachverhalt, so sind die für die Beurteilung der zu entscheidenden Fragen erforderlichen Angaben zu ergänzen und uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen.*

Kenntnisnahme

15. Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben 30.11.2023)

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

*Gegen die Aufstellung der Ergänzungssatzung Bronn-Klumpertalstraße Mitte haben wir **keine Einwände**.*

Die am Rande des betroffenen Bereiches vorhandenen Telekommunikationsanlagen müssen in ihrem Bestand gesichert bleiben.

Der beigegefügte Bestandsplan ist nur für Ihre Planungszwecke bestimmt und darf nicht an Dritte weitergegeben werden.

Die Versorgung des Planbereiches unterliegt derzeit einer Prüfung durch die Telekom. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Entscheidung zur Versorgung treffen.

Aus diesem Grund ist es dringend erforderlich, dass sich der Vorhabenträger rechtzeitig mit unserer Bauherren-Hotline unter der kostenfreien Rufnummer 0800 /

330 1903 in Verbindung setzt.

Zum Zweck der Koordinierungsmöglichkeiten bitten wir um rechtzeitige Mitteilung von Maßnahmen, welche im Geltungsbereich stattfinden werden.

Anlagen

Lageplan

Kenntnisnahme

Die Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH wird den betroffenen Eigentümern im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung zur Kenntnis und Beachtung im Zuge der Bauantragsstellung mitgeteilt.

16. Regierung von Oberfranken (Schreiben 01.12.2023)

Prüfungstiefe

Die Beurteilung beschränkt sich auf grundsätzliche und offenkundige Gesichtspunkte. Eine vollständige Beurteilung auch im Detail muss dem LRA und den zuständigen Fachbehörden und -stellen vorbehalten bleiben.

Auf folgendes wird hingewiesen:

Lage, Geltungsbereich:

*Aus baurechtlicher Sicht sind derzeit **keine grundsätzlichen Bedenken** erkennbar*

Verfahrensvermerke:

Im weiteren Verfahren sind auf der Planzeichnung noch die Verfahrensvermerke anzubringen.

Ausfertigung:

Planzeichnung, Legende, Darstellung der Ausgleichsflächen und Verfahrensvermerke sollten aus Gründen der Rechtssicherheit und der Dokumentation auf einer Urkunde zusammenzuführen.

Andernfalls sind alle Einzelblätter des Bebauungsplans mit Regelungsinhalt (Planzeichnung, textliche Festsetzungen, Verfahrensvermerke) am Schluss des Verfahrens mit einem Ausfertigungs- und Bekanntmachungsvermerk zu versehen, so dass auch noch nach Jahren jeder Zweifel an der Zugehörigkeit zum Bebauungsplan ausgeschlossen ist (vgl. hierzu BayVGh, Urteil v. 28.04.2017 15 N 15.962).

Vorlage der Planung:

Nach Abschluss der Verfahren ist ein Exemplar der Satzung der Regierung v. Ofr. (ausgefertigte Fassung der Planzeichnung mit Verfahrensvermerken und textlichen Festsetzungen, Begründung mit Umweltbericht, Nachweis über die Bekanntmachung) sowie dem zuständigen Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (ausgefertigte Fassung der Planzeichnung mit Verfahrensvermerken und textliche Festsetzungen) zur Aktualisierung im RISBy und im BayernAtlas digital zur Verfügung zu stellen*

Stellungnahme:

Der Anregung der Regierung von Oberfranken folgend wurden auf der Planzeichnung noch die Verfahrensvermerke angebracht und die Begründung, die Planzeichnung, die Legende, die Darstellung der Ausgleichsflächen sowie die Verfahrensvermerke wurden in eine Urkunde zusammengeführt.

17. Bayerisches Landesamt für Umwelt (Schreiben vom 13.12.2023)

Als Landesfachbehörde befassen wir uns v. a. mit umweltbezogenen Fachfragen bei Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grundsatzfragen von besonderem Gewicht sowie solchen Fachbelangen, die von örtlichen oder regionalen Fachstellen derzeit nicht abgedeckt werden (z. B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Geogefahren).

Von den o.g. Belangen werden die Geogefahren berührt. Dazu geben wir folgende Stellungnahme ab:

*Im Planungsgebiet sind **keine konkreten Geogefahren bekannt**. Der Untergrund besteht allerdings aus verkarstungsfähigen Gesteinen, die von Deckschichten mit wechselnder Mächtigkeit überlagert sind. Es besteht ein Restrisiko für Setzungen oder die Entstehung von Dolinen und Erdfällen, vor allem durch das Nachsacken von Deckschichten in unterlagernde Hohlräume. Die Eintretenswahrscheinlichkeit hierfür ist allgemein gering, sie ist grundsätzlich kein Hinderungsgrund für geplante Vorhaben. Sollten jedoch Geländeabsenkungen bemerkt oder bei den Bauarbeiten Hohlräume angetroffen werden, so sind diese durch einen einschlägig erfahrenen Ingenieurgeologen zu begutachten.*

Bei weiteren Fragen zu Geogefahren wenden Sie sich bitte an Frau Susanne Bonitz (Tel. 09281/1800-4723, Referat 102).

Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des Landratsamtes Bayreuth (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde).

Die Belange der Wasserwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes werden vom Wasserwirtschaftsamt Hof wahrgenommen. Diese Stellen beraten wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.

Stellungnahme:

Die Stellungnahme des Bayerischen Landesamt für Umwelt wird den betroffenen Eigentümern im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung zur Kenntnis und Beachtung im Zuge der Bauantragsstellung mitgeteilt.

18. Juragruppe ZV Wasserversorgung (Schreiben vom 19.01.2024)

Die Erschließung des in der Ergänzungssatzung „Bronn-Klumpertalstraße Mitte“ festgelegten Geltungsbereiches kann nur teilweise sichergestellt werden.

Für die beiden Grundstücke 1 und 2 ist die wassertechnische Versorgung über die Klumpertalstraße sichergestellt.

Bei dem geplanten Grundstück 3 bedarf es einer Sondervereinbarung. Wie in der Ergänzungssatzung ausgeführt wird, sind die Kosten von dem jeweiligen Eigentümer zu übernehmen. In Fall des Grundstückes 3 handelt es sich um einen überlangen Wasserhausanschluss, der unmittelbar nach dem öffentlichen Straßenverkehrsgrund mit einem Wasserzählerschacht zu versehen ist.

Stellungnahme:

Wie in der Begründung unter Nr. 5 „Erschließung“ dargestellt sind die im Zuge einer Verlängerung der Kanal- und Wasserleitungen in den öffentlichen Eigentümerweg anfallenden Kosten vom jeweiligen Eigentümer der Fl.Nr. 135, Gemarkung Bronn, zu übernehmen. Dem Eigentümer wird mitgeteilt, dass neben den Regelungen im Erschließungsvertrag mit der Juragruppe hinsichtlich der wassertechnischen Versorgung auch eine Sondervereinbarung abzuschließen ist.

Abschließend ergeht folgender

Beschlussvorschlag

Die Stadt Pegnitz erlässt auf Grund des § 34 Absatz 4 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB die Ergänzungssatzung „Bronn-Klumpertalstraße Mitte“ in der Fassung vom 06.10.2023, ergänzt am 11.03.2024. Satzung und Lageplan sind Bestandteil dieses Beschlusses.

II. Zur Sitzung des Stadtrates

Pegnitz, 12.03.2024


Wolfgang Nierhoff

Erster Bürgermeister